RENTAL MARKET REPORT

Québec

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

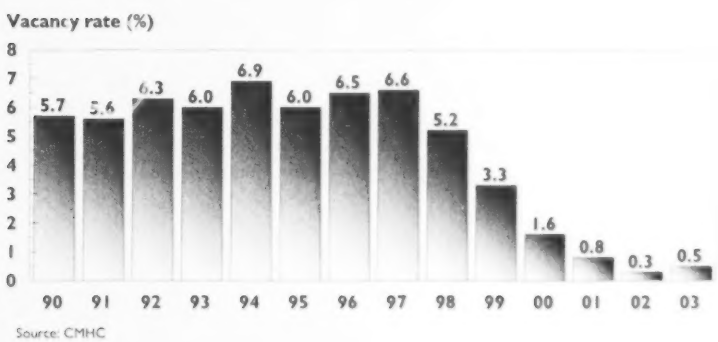
OCTOBER 2003 SURVEY

VACANCY RATE UP SLIGHTLY IN THE QUÉBEC AREA

According to the results of the latest CMHC Rental Market Survey, the vacancy rate is showing its first sign of a turnaround in the Québec census metropolitan area (CMA). After falling steadily for five years, the rate now stands at 0.5 per cent, up from 0.3 per cent in 2002. In concrete terms, the number of available dwellings went from 250 in 2002 to 400 in 2003, out of a stock of just over 76,000 apartments in privately initiated buildings with three or more housing units.

The small increase in the vacancy rate resulted from the recovery in rental housing construction since 2002. Rental apartment starts more than doubled in 2002, and the growth continued in 2003. However, since housing demand was vigorous, thanks in particular to the good performance of the job market and an increase in the net migration level, the vacancy rate remained below 1 per cent.

Vacancy Rate Back Up Slightly in 2003



Source: CMHC

IN THIS ISSUE

Analysis

1 Vacancy rate up slightly in the Québec area

2 Construction picks up again, but demand remains strong

3 New dwellings not within everyone's budget

3 Luxury rental housing in the Québec area: a limited market

4 Large complexes preferred

4 Market stays tight everywhere

5 Increase in average rents exceeds inflation

5 Forecast for 2004: vacancy rate to keep rising

6 Financial health of renter households in Québec

7 Methodology

7 Delimitation of Surveys Zones

8-9 Statistical Tables

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

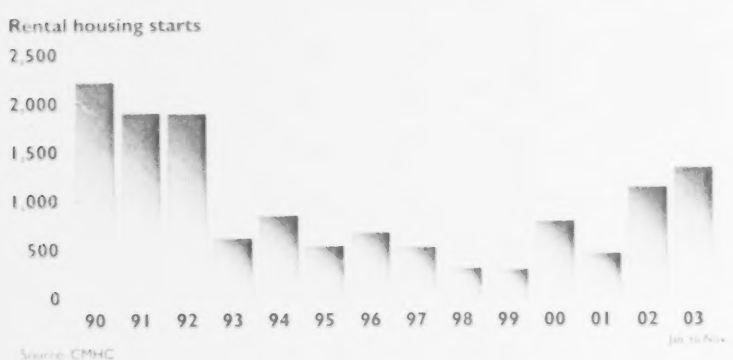
Canada

For a second straight year, Québec posts the lowest vacancy rate among the 28 CMAs across the country. It is closely followed by two other CMAs in the province of Quebec, namely, Sherbrooke (0.7 per cent) and Montréal (1.0 per cent). Elsewhere in the province, the vacancy rates were 1.2 per cent in Gatineau and 1.5 per cent in Trois-Rivières. Saguenay, for its part, reached a vacancy rate of 5.2 per cent—the highest among all CMAs in Canada.

Construction picks up again, but demand remains strong

After idling from 1993 to 2001, rental housing construction has rebounded since 2002, which allowed the vacancy rate to go back up slightly in 2003. In fact, 1,117 units were built in 2002, or more than twice the production recorded in 2001 (441 units). For 2003, activity is continuing to rise, with 1,322 rental dwellings started during the first eleven months of the year. Even with these new units, the increase in the number of available units was small, as demand remained strong. This vigorous demand in 2003 has been mainly attributable to a dynamic labour market and an increase in the net migration level. Nearly 20,000 new jobs were effectively created in the Québec CMA in 2002, and 4,000 more are expected in 2003. These positions, the vast majority of which are full-time, enabled many young people to leave the family nest and quite a few more who were sharing accommodations to move into their own dwelling. This surge in employment also helped attract many people from outside the Québec area, mainly from the eastern regions, including the Lower St. Lawrence, Gaspé, the North Shore and Saguenay-Lac-Saint-Jean. The net migration level therefore went up for a fourth consecutive year in the Québec area, attaining 3,506 people in 2002, according to the latest available data. Lastly, it should be noted that the aging of the population is also stimulating demand for rental housing as, once homeowners turn 60 years old, more of them are deciding to go back to renting.

Rental Housing Starts on the Rise



Source: CMHC

Apartment Vacancy Rates		
Canada	**2002**	**2003**
Metropolitain Areas		
Abbotsford	2.0	2.5
Calgary	2.9	4.4
Charlottetown	2.2	3.5
Saguenay	4.9	5.2
Edmonton	1.7	3.4
Halifax	2.7	2.3
Hamilton	1.6	3.0
Gatineau	0.5	1.2
Kingston	0.9	1.9
Kitchener	2.3	3.2
London	2.0	2.1
Montréal	0.7	1.0
Oshawa	2.3	2.9
Ottawa	1.9	2.9
Québec	0.3	0.5
Regina	1.9	2.1
Saint John	6.3	5.2
Saskatoon	3.7	4.5
Sherbrooke	1.8	0.7
St. Catharines-Niagara	2.4	2.7
St. John's	2.7	2.0
Sudbury	5.1	3.6
Thunder Bay	4.7	3.3
Toronto	2.5	3.8
Trois-Rivières	3.0	1.5
Vancouver	1.4	2.0
Victoria	1.5	1.1
Windsor	3.9	4.3
Winnipeg	1.2	1.3
Total Canada	**1.7**	**2.3**
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999 inhabitants		
Drummondville	2.2	2.5
Granby	2.5	1.7
Shawinigan	8.5	7.4
St-Jean-sur-Richelieu	0.6	0.5
Sub-Total 50,000-99,999	**3.0**	**2.6**
Urban Areas from 10,000 to 49,999 inhabitants		
Alma	5.0	7.0
Amos	13.0	12.0
Baie-Comeau	11.1	6.9
Cowansville	3.5	3.8
Dolbeau-Mistassini	4.7	4.9
Gaspé	6.5	4.5
Joliette	0.9	0.8
La Tuque	16.7	17.4
Lachute	1.0	1.8
Magog	1.4	0.4
Matane	10.8	9.7
Montmagny	1.4	0.3
Rimouski	2.6	0.9
Rivière-du-Loup	1.6	1.0
Roberval	3.7	4.0
Rouyn-Noranda	10.0	7.9
Salaberry-de-Valleyfield	2.2	1.5
Sept-Iles	9.2	5.2
Sorel-Tracy	5.8	4.3
St-Félicien	3.4	5.0
St-Georges	2.3	3.6
St-Hyacinthe	0.7	0.5
St-Lin	n.d.	1.7
Ste-Marie	3.1	1.3
Thetford-Mines	7.9	7.1
Val d'Or	11.7	6.4
Victoriaville	1.8	4.0
Sub-Total 10,000-49,999 inhabitants*	**4.5**	**3.6**
Total Province of Québec	**1.2**	**1.3**

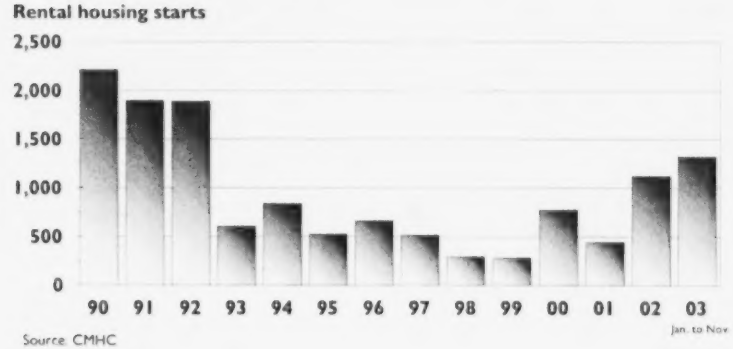
* Now including Rimouski and Saint-Hyacinthe

For a second straight year, Québec posts the lowest vacancy rate among the 28 CMAs across the country. It is closely followed by two other CMAs in the province of Quebec, namely, Sherbrooke (0.7 per cent) and Montréal (1.0 per cent). Elsewhere in the province, the vacancy rates were 1.2 per cent in Gatineau and 1.5 per cent in Trois-Rivières. Saguenay, for its part, reached a vacancy rate of 5.2 per cent—the highest among all CMAs in Canada.

Construction picks up again, but demand remains strong

After idling from 1993 to 2001, rental housing construction has rebounded since 2002, which allowed the vacancy rate to go back up slightly in 2003. In fact, 1,117 units were built in 2002, or more than twice the production recorded in 2001 (441 units). For 2003, activity is continuing to rise, with 1,322 rental dwellings started during the first eleven months of the year. Even with these new units, the increase in the number of available units was small, as demand remained strong. This vigorous demand in 2003 has been mainly attributable to a dynamic labour market and an increase in the net migration level. Nearly 20,000 new jobs were effectively created in the Québec CMA in 2002, and 4,000 more are expected in 2003. These positions, the vast majority of which are full-time, enabled many young people to leave the family nest and quite a few more who were sharing accommodations to move into their own dwelling. This surge in employment also helped attract many people from outside the Québec area, mainly from the eastern regions, including the Lower St. Lawrence, Gaspé, the North Shore and Saguenay-Lac-Saint-Jean. The net migration level therefore went up for a fourth consecutive year in the Québec area, attaining 3,506 people in 2002, according to the latest available data. Lastly, it should be noted that the aging of the population is also stimulating demand for rental housing as, once homeowners turn 60 years old, more of them are deciding to go back to renting.

Rental Housing Starts on the Rise



Source: CMHC

Apartment Vacancy Rates

Canada	2002	2003
Metropolitain Areas		
Abbotsford	2.0	2.5
Calgary	2.9	4.4
Charlottetown	2.2	3.5
Saguenay	4.9	5.2
Edmonton	1.7	3.4
Halifax	2.7	2.3
Hamilton	1.6	3.0
Gatineau	0.5	1.2
Kingston	0.9	1.9
Kitchener	2.3	3.2
London	2.0	2.1
Montréal	0.7	1.0
Oshawa	2.3	2.9
Ottawa	1.9	2.9
Québec	0.3	0.5
Regina	1.9	2.1
Saint John	6.3	5.2
Saskatoon	3.7	4.5
Sherbrooke	1.8	0.7
St. Catharines-Niagara	2.4	2.7
St. John's	2.7	2.0
Sudbury	5.1	3.6
Thunder Bay	4.7	3.3
Toronto	2.5	3.8
Trois-Rivières	3.0	1.5
Vancouver	1.4	2.0
Victoria	1.5	1.1
Windsor	3.9	4.3
Winnipeg	1.2	1.3
Total Canada	**1.7**	**2.3**
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999 inhabitants		
Drummondville	2.2	2.5
Granby	2.5	1.7
Shawinigan	8.5	7.4
St-Jean-sur-Richelieu	0.6	0.5
Sub-Total 50,000-99,999	**3.0**	**2.6**
Urban Areas from 10,000 to 49,999 inhabitants		
Alma	5.0	7.0
Amos	13.0	12.0
Baie-Comeau	11.1	6.9
Cowansville	3.5	3.8
Dolbeau-Mistassini	4.7	4.9
Gaspé	6.5	4.5
Joliette	0.9	0.8
La Tuque	16.7	17.4
Lachute	1.0	1.8
Magog	1.4	0.4
Matane	10.8	9.7
Montmagny	1.4	0.3
Rimouski	2.6	0.9
Rivière-du-Loup	1.6	1.0
Roberval	3.7	4.0
Rouyn-Noranda	10.0	7.9
Salaberry-de-Valleyfield	2.2	1.5
Sept-Iles	9.2	5.2
Sorel-Tracy	5.8	4.3
St-Félicien	3.4	5.0
St-Georges	2.3	3.6
St-Hyacinthe	0.7	0.5
St-Lin	n.d.	1.7
Ste-Marie	3.1	1.3
Thetford-Mines	7.9	7.1
Val d'Or	11.7	6.4
Victoriaville	1.8	4.0
Sub-Total 10,000-49,999 inhabitants*	**4.5**	**3.6**
Total Province of Québec	**1.2**	**1.3**

* Now including Rimouski and Saint-Hyacinthe

104-02908/

New dwellings not within everyone's budget

Among the apartments built since the beginning of 2002, many are part of luxury complexes (see box: Luxury rental housing in the Québec area: a limited market) or retirement homes with services. These are therefore units with relatively expensive rents. Even in new standard quality buildings, the rents charged are well above the average rates charged in existing buildings. Given the increase in construction costs in recent years, it is now difficult to make a new building profitable with rents under $700 per month for a two-bedroom unit, while the average monthly rent is $567 for a comparably sized existing dwelling. The new apartments are therefore not within everyone's budget. However, the gradual arrival of social housing units on the market has been noted since the spring of 2003, which will help meet the demand for affordable housing. In fact, about 400 subsidized dwellings had been started by November 2003, and several hundred more are anticipated for 2004.

Luxury rental housing in the Québec area: a limited market

Luxury dwellings[1] particularly retained our attention, as they represent a market that is limited, but that has accounted for a significant share of new constructions since 2002. In fact, units of this type make up only 4 per cent of the total rental housing stock in the area. Out of the existing luxury dwellings, 90 per cent can be found in the Québec Haute-Ville sector and the rest are virtually all located in Sainte-Foy. Currently, the proportion of vacant units in this segment is comparable to that for the overall traditional rental market, that is, below 1 per cent.

A typical luxury dwelling is contained in a concrete structure with 100 or more units offering enhanced security and located close to all the services. This type of dwelling mainly attracts empty nesters aged 50 years or older. Other clients include young professionals and people settling in the area on a temporary basis.

	Rent range	Stock (number of units)	Proportion of luxury dwellings
1-bedroom	Under $800	19,842	7%
	$800 or over	1,556	
2-bedroom	Under $1,000	36,442	2%
	$1,000 or over	903	
3-bedroom +	Under $1,200	11,149	3%
	$1,200 or over	315	
Total[2]	Non-luxury	67,433	4%
	Luxury	2,774	

Some clouds in sight for the Sainte-Foy sector

The new luxury housing constructions are located mainly in Sainte-Foy. In 2002 and 2003, no fewer than 640 new luxury dwellings have been enumerated, or nearly three times the stock already existing on this market (224 units). This is a major increase for a relatively limited client group. As well, demand for luxury rental dwellings is in competition with the luxury condominium market ($150,000 or over). If the luxury condominiums started in 2002 and 2003 are added to those that will come from the presently announced projects, the result is that close to 600 units have arrived, or will soon arrive, on the Sainte-Foy market. So much activity could lead to absorption problems for certain complexes that will have been built during this period. Vacancy rates for luxury dwellings are therefore expected to go back up in Sainte-Foy, at the time of our next survey in 2004.

1) A luxury dwelling is defined as one for which the rent is $800 or over for a one-bedroom unit, $1,000 or over for a two-bedroom unit and $1,200 or over for an apartment with three or more bedrooms.

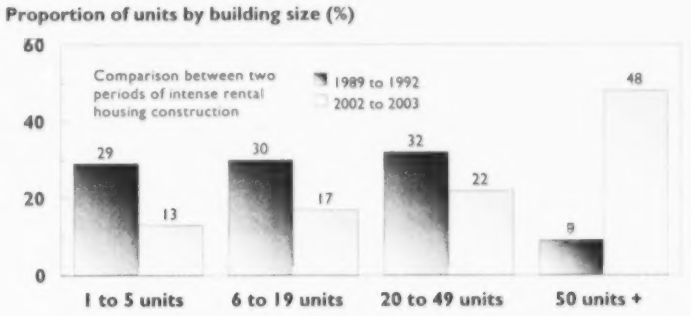
2) The total number of units does not correspond to the survey universe as the rent data is not always available.

Since 2002, affordable condominium construction has also picked up again, after having practically disappeared since the mid-1990s. Such condominiums, which generally sell for $70,000 to $100,000, are found mainly in the Beauport and Charlesbourg sectors and somewhat on the south shore of Québec. Thanks to the low mortgage rates, this type of housing enables some renters with a limited budget to access homeownership.

Large complexes preferred

A comparison between the dwellings started since the beginning of 2002 and those built during the period from 1989 to 1992 (last period of intense rental housing construction) reveals some differences in the size of the structures. Ten years ago, the new buildings were divided evenly among the three categories with fewer than 50 units (see graph), but structures with 50 or more units accounted for only 9 per cent of total starts. For the period from 2002 to 2003, the results are very different, as the proportion of units started increases with the size of the building. As a result, nearly half of the new dwellings are in the category of structures with 50 or more units. This tendency to build larger structures can be explained by two hypotheses. First, the higher construction costs are inciting real estate developers to seek out economies of scale by building larger projects. Second, compared to the period from 1989 to 1992, construction is now under way on more retirement homes and luxury rental housing projects offering a wider range of services and requiring larger complexes to amortize the cost of these services.

More New Units in Larger Buildings



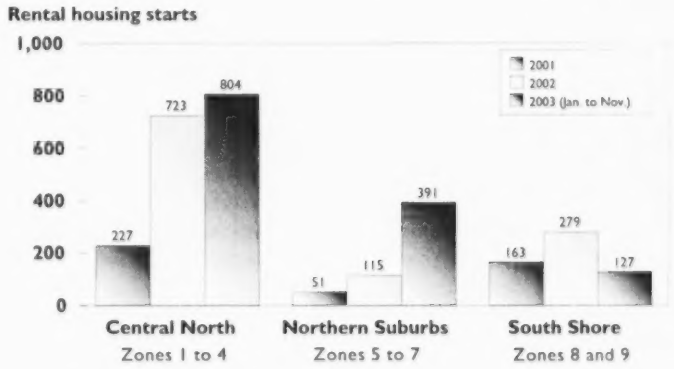
Source: CMHC

Market stays tight everywhere

Once again this year, rental market conditions are tight everywhere across the Québec CMA, for units of all sizes. It can be noted, however, that smaller dwellings, that is, bachelor apartments and one-bedroom units, are slightly more available than larger units. This has always been the case, as smaller units target a client group that is more limited (single people and couples with no children) and more mobile.

An analysis by market zone shows that the highest vacancy rate is in the Québec Basse-Ville sector and attains only 1 per cent. At the other of the spectrum, no units were available in the Lévis sector (zone 9) at the time of the October 2003 survey. In fact, the entire Québec south shore

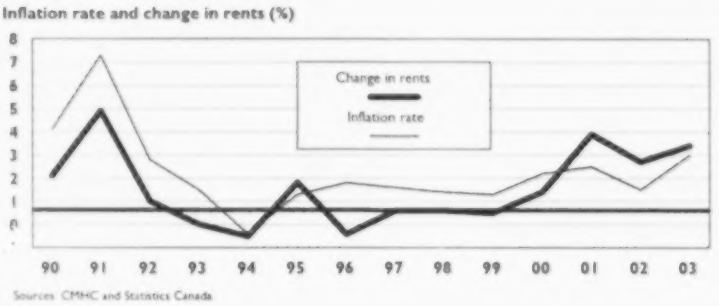
Construction Down on South Shore in 2003



Source: CMHC

territory (zones 8 et 9) had just 0.1 per cent of its units unoccupied, the same proportion as in 2002. The decline in rental housing construction on the south shore in 2003 (see graph) may partly explain why the vacancy rate has remained so low in this sector. The fact that the average rents are generally lower on the south shore than on the north shore may represent a lower potential for profitability and a higher risk in the eyes of investors. It should also be noted that none of the planned new social housing units have yet been started in the new city of Lévis. On the north shore (zones 1 to 7), the vacancy rate went from 0.4 per cent in 2002 up to 0.6 per in 2003. Only the Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge and Saint-Augustin sector (zone 4) posted a vacancy rate as low (0.1 per cent) as on the south shore. However, in view of the significant volume of starts in this sector since 2002, the vacancy rate will very likely go back up in 2004.

Rental Increase Remains Above Inflation



Increase in average rents exceeds inflation

For a third straight year, the increase in average rents exceeded the inflation rate. Given the scarcity of available apartments on the market, the rise in rents reached 3.4 per cent—a rate higher than the inflation rate observed over the same period (3 per cent). In the last three years, which were marked by a shortage of dwellings, rents went up by an average of 3 per cent. It should be recalled that, in the 1990s, when there was a surplus of available units, the average rental hikes were almost always below inflation (see graph). During that decade, rents had risen by an average of 1 per cent per year, compared to an average inflation rate of 2.3 per cent. Despite the greater rental increases in recent years, Québec remains one of the most affordable areas among the 28 CMAs across the country. In fact, with an average rent of $567 for a two-bedroom unit, Québec is beat only by Saint John ($504), in New Brunswick, and Sherbrooke ($471), Saguenay ($457) and Trois-Rivières ($436), in Quebec. (See box: Financial health of renter households in Quebec)

Forecast for 2004: vacancy rate to keep rising

The vacancy rate should continue to go back up in 2004 and reach 1 per cent. Rental housing construction will keep rising, as 1,800 rental starts are anticipated in the Québec area. This forecast takes into account the construction of social housing units on the territories of the new cities of Québec and Lévis. While these subsidized dwellings are not accounted for in our survey, which covers only privately initiated units, they will help free up a certain number of private dwellings. In addition, the arrival on the market of new affordably priced condominiums will also ease the pressure on the rental market. Demand, for its part, will hold up, but may be slowed in 2004 by more modest growth in employment and net migration.

Despite the expected new rise in the vacancy rate, market conditions will stay tight and give way to yet another increase in average rents above inflation. This hike should be about the same as in 2003, at around 3.5 per cent.

For further information about this publication or any other question on the Québec Housing Market, please contact our:

Customer Service Department

at

1 866 855-5711

or

by Email: cam_qc@cmhc.ca

Financial Health of Renter Households in Quebec[1]

A widely used affordability criterion is the « 30 per cent threshold ». According to this criteria, a household that allocates 30 per cent or more of it's gross income on housing does not live in an affordable home. From 1996 to 2001, the proportion of renter households in Quebec spending more than the affordability threshold on housing declined. This is what was revealed by the data on shelter costs and household income collected by Statistics Canada at the time of its last two censuses. While, in 1996, 36 per cent of renter households in Quebec allocated 30 per cent or more of their income on housing costs, only 31 per cent did so in 2001. Across Canada, the situation also improved, but to a lesser extent, as this proportion went from 37 per cent down to 35 per cent over the same period. In 2001, among the ten Canadian provinces, Quebec had the lowest percentage of renter households spending 30 per cent or more of their income on housing. These results are not really surprising, given that Quebec has the lowest average rents.

The table below shows the relation between the changes in affordability and the increase in the average rent for a two-bedroom unit from 1996 to 2001 in the six census metropolitan areas (CMAs) across Quebec. It can be noted that, despite more significant increases in the average rents in the CMAs of Montréal (7.5 per cent), Gatineau (6.7 per cent) and Québec (5.3 per cent), these were the areas where affordability improved the most. These were also the areas where the proportions of renter households exceeding the affordability threshold were the lowest in 2001. Conversely, in the CMAs where the average rents rose less significantly, namely, Sherbrooke (4.7 per cent), Saguenay (3.8 per cent) and Trois-Rivières (3.5 per cent), the improvements in affordability were less remarkable. In addition, their percentages of renter households who spent more than the affordability threshold were greater than the average for Quebec. This therefore suggests that renters in the Montréal, Gatineau and Québec CMAs saw their incomes rise more rapidly than those in Sherbrooke, Saguenay or Trois-Rivières and that they are financially more at ease.

Percentage of renter households spending 30% or more of their income on housing	**1996**	**2001**	**Increase in the average rent for a two-bedroom unit from 1996 to 2001**
Quebec	35.8%	31.0%	
Canada	36.9%	34.6%	
CMA			
Gatineau	35.0%	29.5%	6.7%
Québec	35.8%	30.8%	5.3%
Montréal	37.4%	31.6%	7.5%
Saguenay	33.5%	32.0%	3.8%
Sherbrooke	37.9%	33.0%	4.7%
Trois-Rivières	37.7%	34.1%	3.5%

Sources: Statistics Canada and CMHC

[1] This article was based on information contained in the research report *2001 Census Housing Series Issue 1: Housing Affordability Improves*, Research Highlights, Socio-economic Series 03-017, Canada Mortgage and Housing Corporation, September 2003.

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartment buildings with three or more units, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and cooperative housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is usually conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

** It should be noted that the average rents cannot provide an accurate measurement of the changes in apartment prices between two years, given that the results are based on a sample of buildings that can differ from one year to the next. The average rents reported in this publication rather give an indication of the amounts paid by unit size, geographical sector and included services (heating, electricity and hot water).*

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings that are not ground-oriented.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Zones

Description of the Québec metropolitan area market zones:

Zone 1: Basse-Ville de Québec, Vanier

Zone 2: Haute-Ville de Québec

Zone 3: Ancienne-Lorette, Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf

Zone 4: Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin

Zone 5: Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac Saint-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Fossambault

Zone 6: Grand Charlesbourg, Lac Beauport, Stoneham-Tewkesbury

Zone 7: Grand Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île d'Orléans

Zone 8: Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert, Saint-Étienne

Zone 9: Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévy, Beaumont

1. Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Bedroom Type
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1-Québec Basse-Ville, Vanier	0.3	1.3	0.5	1.9	0.2	0.6	0.5	0.1	0.3	1.0
2-Québec Haute-Ville	1.6	1.1	0.5	0.8	0.3	0.1	0.1	0.1	0.6	0.5
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	0.5	0.5	1.0	1.0	0.1	0.5	0.0	0.2	0.3	0.6
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	0.7	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	0.4	0.2	0.1	0.2	0.7	2.3	0.2	0.7
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	0.7	1.8	1.8	1.4	0.3	0.4	0.1	0.1	0.7	0.7
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	1.5	2.2	0.9	0.6	0.3	0.4	0.5	1.9	0.6	0.7
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	0.2	0.3	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2
9-Lévis, Pintendre, etc.	0.0	***	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0
Total - Québec Metropolitan Area	0.8	1.0	0.6	0.8	0.2	0.3	0.2	0.3	0.3	0.5

2. Apartment Average Rents ($)
By Market Zone and Bedroom Type
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1-Québec Basse-Ville, Vanier	346	353	411	424	485	491	570	576
2-Québec Haute-Ville	442	474	646	680	759	769	801	843
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	334	357	439	449	542	558	602	609
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	401	409	509	522	615	634	689	706
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	407	445	517	526	563	605
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	368	397	469	477	574	586	635	658
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	339	362	395	405	465	495	526	541
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	416	424	518	540	712	727
9-Lévis, Pintendre, etc.	333	***	398	422	499	536	582	608
Total - Québec Metropolitan Area	388	405	489	506	550	567	653	671

3. Number of Apartments- Vacant and Universe (Units)
By Market Zone and Bedroom Type
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.
1-Québec Basse-Ville, Vanier	19	1,507	92	4,913	52	8,243	2	1,959	165	16,622
2-Québec Haute-Ville	18	1,680	28	3,623	3	2,373	1	1,886	50	9,561
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	2	437	15	1,565	24	4,533	2	936	44	7,471
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	9	1,612	1	5,865	2	6,933	0	2,460	12	16,870
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	1	588	3	1,298	10	442	17	2,407
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	6	338	34	2,505	20	4,952	1	1,080	61	8,875
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	6	277	9	1,511	11	2,938	13	690	40	5,416
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	2	679	4	3,146	0	526	8	4,415
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	0	921	1	2,476	0	664	2	4,409
Total Québec Metropolitan	66	6,341	182	22,170	121	36,891	29	10,643	399	76,045

4. Apartment Average Rents ($) - With and Without Services
By Market Zone and Bedroom Type
Québec Metropolitan Area

Market Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	With Services*	Without Services	With Services*	Without Services	With Services*	Without Services	With Services*	Without Services
1-Québec Basse-Ville, Vanier	334	***	442	417	526	474	630	510
2-Québec Haute-Ville	501	***	786	***	1,023	***	***	***
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	***	***	461	446	562	571	623	607
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	416	***	525	***	652	619	742	***
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	516	***	459	***	568	505	***	604
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	419	***	487	527	617	585	697	***
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	363	***	417	***	512	471	***	***
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	341	***	451	***	531	542	***	748
9-Lévis, Pintendre, etc.	350	***	432	***	534	545	***	***
Total - Québec Metropolitan Area	415	378	542	446	623	541	730	627

** With services includes: heating, electricity and hot water*

5. Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Structure Size
Québec Metropolitan Aera

Market Zone	3 to 5 units		6 to 19 units		20 to 49 units		50 to 99 units		100 units +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1-Québec Basse-Ville, Vanier	***	***	0.5	0.4	0.3	0.5	0.2	1.2	1.4	0.8
2-Québec Haute-Ville	***	***	1.4	0.3	0.3	0.0	0.0	0.8	0.3	1.2
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	***	***	0.2	0.2	0.0	0.1	0.0	0.0	***	***
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	***	***	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.2	0.2	0.1
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	0.3	0.5	0.3	1.1	***	***	***	***
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	***	***	0.7	0.5	0.8	0.5	1.4	1.9	0.0	1.1
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	0.4	***	0.5	0.0	0.7	0.9	0.0	0.4	***	2.6
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	0.0	0.0	0.4	1.3	***	***	***	***
9-Lévis, Pintendre, etc.	0.7	***	0.0	0.0	0.1	0.3	***	***	0.0	0.0
Total - Québec Metropolitan Area	0.2	1.0	0.4	0.2	0.3	0.3	0.3	0.7	0.5	1.0

6. Apartment Vacancy Rates (%) and Average Rents ($) in 2003
By Year of Construction and Bedroom Type
Québec Metropolitan Area

Year of Construction	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total
	V.R.	Rent	V.R.	Rent	V.R.	Rent	V.R.	Rent	V.R.
1990 or later	1.8	483	1.1	546	0.4	635	0.1	715	0.7
1980 to 1989	2.2	340	0.2	506	0.1	570	0.3	674	0.3
1970 to 1979	0.6	433	0.6	534	0.2	587	0.1	683	0.4
Before 1970	0.7	376	1.2	462	0.6	510	0.4	650	0.7

**** Unavailable or sample too small to disclose results*

© 2003 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Québec

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

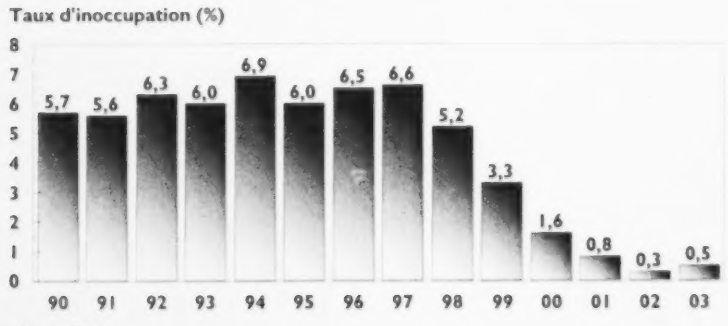
ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003

LÉGÈRE HAUSSE DU TAUX D'INOCCUPATION DANS LA RÉGION DE QUÉBEC

Selon les résultats de la dernière enquête de la SCHL sur les logements locatifs, le taux d'inoccupation affiche un premier signe de retournement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Après cinq années de baisse ininterrompue, le taux s'établit maintenant à 0,5 %, comparativement à 0,3 % en 2002. Concrètement, le nombre de logements disponibles est passé de 250, en 2002, à 400, en 2003, sur un stock d'un peu plus de 76 000 appartements situés dans des immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus.

La faible augmentation du taux d'inoccupation découle de la reprise de la construction de logements locatifs depuis 2002. Les mises en chantier d'appartements à louer ont plus que doublé en 2002, et la croissance s'est poursuivie en 2003. Toutefois, comme la demande de logements a été vigoureuse, grâce notamment à une bonne performance de l'emploi et à une hausse de la migration nette, le taux d'inoccupation est demeuré inférieur à 1 %.

Légère remontée du taux d'inoccupation en 2003



Source : SCHL

SOMMAIRE

Analyse

1 Légère hausse du taux d'inoccupation dans la région de Québec

2 La construction redémarre, mais la demande reste forte

3 Les nouveaux logements ne sont pas à la portée de toutes les bourses

3 Logements luxueux dans la région de Québec : un marché restreint

4 Les grands complexes ont la cote

4 Le marché demeure serré partout

5 La hausse des loyers moyens dépasse l'inflation

5 Prévision 2004 : la hausse du taux d'inoccupation se poursuivra

6 À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois

7 Méthodologie

7 Délimitation des zones

8-9 Tableaux statistiques

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

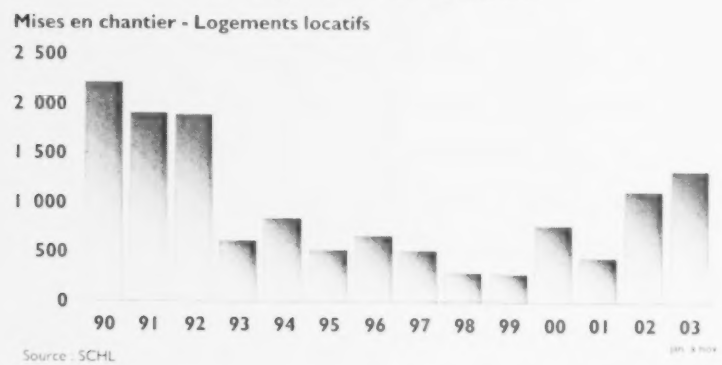
Canada

Pour une deuxième année consécutive, Québec affiche le plus faible taux d'inoccupation parmi les 28 RMR du pays. Elle est suivie de près par deux autres RMR du Québec, soit celles de Sherbrooke (0,7 %) et de Montréal (1,0 %). Ailleurs dans la province, le taux d'inoccupation était de 1,2 % à Gatineau et de 1,5 % à Trois-Rivières. De son côté, Saguenay affiche un taux d'inoccupation de 5,2 %, le plus élevé de toutes les RMR du Canada.

La construction redémarre, mais la demande reste forte

Après avoir tourné au ralenti de 1993 à 2001, la construction de logements locatifs a rebondi depuis 2002, ce qui a permis au taux d'inoccupation de remonter légèrement en 2003. En effet, il s'est construit 1 117 logements en 2002, soit plus de deux fois la production de 2001 (441). Pour 2003, la hausse se poursuit puisque 1 322 logements locatifs ont été mis en chantier au cours des onze premiers mois de l'année. Malgré cet apport d'unités, l'augmentation du nombre de logements disponibles a été faible, car la demande est demeurée forte. Cette vigueur de la demande en 2003 s'explique principalement par un marché du travail dynamique et par l'accroissement de la migration nette. En effet, il s'est créé près de 20 000 nouveaux emplois dans la RMR de Québec en 2002 et on en prévoit 4 000 de plus en 2003. Ces postes, dont la grande majorité sont à temps plein, ont permis à de nombreux jeunes de quitter le nid familial et à plusieurs colocataires d'emménager dans leur propre logement. Cette poussée de l'emploi a également permis d'attirer plusieurs personnes de l'extérieur de Québec, principalement des régions plus à l'est, notamment le Bas-Saint-Laurent, la Gaspésie, la Côte-Nord et le Saguenay-Lac-Saint-Jean. Le bilan migratoire net a ainsi progressé pour une quatrième année consécutive, et 3 506 personnes sont venues s'installer dans la région de Québec, en 2002, selon les dernières données disponibles. Notons finalement que le vieillissement de la population stimule aussi la demande de logements, car une fois qu'ils ont franchi le cap des soixante ans, davantage de propriétaires décident de retourner à la location.

Hausse des mises en chantier de logements locatifs



Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements

Canada régions métropolitaines	2002	2003
Abbotsford	2,0	2,5
Calgary	2,9	4,4
Charlottetown	2,2	3,5
Edmonton	1,7	3,4
Halifax	2,7	2,3
Hamilton	1,6	3,0
Gatineau	0,5	1,2
Kingston	0,9	1,9
Kitchener	2,3	3,2
London	2,0	2,1
Montréal	0,7	1,0
Oshawa	2,3	2,9
Ottawa	1,9	2,9
Québec	0,3	0,5
Regina	1,9	2,1
Saguenay	4,9	5,2
Saint John	6,3	5,2
Saskatoon	3,7	4,5
Sherbrooke	1,8	0,7
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
St. John's	2,7	2,0
Sudbury	5,1	3,6
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Trois-Rivières	3,0	1,5
Vancouver	1,4	2,0
Victoria	1,5	1,1
Windsor	3,9	4,3
Winnipeg	1,2	1,3
Total Canada	**1,7**	**2,3**
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	2,2	2,5
Granby	2,5	1,7
Shawinigan	8,5	7,4
St-Jean-sur-Richelieu	0,6	0,5
Sous-total 50 000-99 999	**3,0**	**2,6**
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	5,0	7,0
Amos	13,0	12,0
Baie-Comeau	11,1	6,9
Cowansville	3,5	3,8
Dolbeau-Mistassini	4,7	4,9
Gaspé	6,5	4,5
Joliette	0,9	0,8
La Tuque	16,7	17,4
Lachute	1,0	1,8
Magog	1,4	0,4
Matane	10,8	9,7
Montmagny	1,4	0,3
Rimouski	2,6	0,9
Rivière-du-Loup	1,6	1,0
Roberval	3,7	4,0
Rouyn-Noranda	10,0	7,9
Salaberry-de-Valleyfield	2,2	1,5
Sept-Îles	9,2	5,2
Sorel-Tracy	5,8	4,3
St-Félicien	3,4	5,0
St-Georges	2,3	3,6
St-Hyacinthe	0,7	0,5
St-Lin	n.d.	1,7
Ste-Marie	3,1	1,3
Thetford-Mines	7,9	7,1
Val d'Or	11,7	6,4
Victoriaville	1,8	4,0
Sous-total 10 000-49 999 habitants*	**4,5**	**3,6**
Total province de Québec	**1,2**	**1,3**

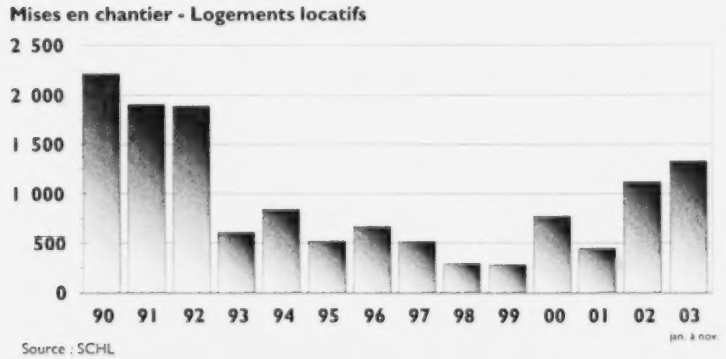
* Incluant maintenant Rimouski et St-Hyacinthe

Pour une deuxième année consécutive, Québec affiche le plus faible taux d'inoccupation parmi les 28 RMR du pays. Elle est suivie de près par deux autres RMR du Québec, soit celles de Sherbrooke (0,7 %) et de Montréal (1,0 %). Ailleurs dans la province, le taux d'inoccupation était de 1,2 % à Gatineau et de 1,5 % à Trois-Rivières. De son côté, Saguenay affiche un taux d'inoccupation de 5,2 %, le plus élevé de toutes les RMR du Canada.

La construction redémarre, mais la demande reste forte

Après avoir tourné au ralenti de 1993 à 2001, la construction de logements locatifs a rebondi depuis 2002, ce qui a permis au taux d'inoccupation de remonter légèrement en 2003. En effet, il s'est construit 1 117 logements en 2002, soit plus de deux fois la production de 2001 (441). Pour 2003, la hausse se poursuit puisque 1 322 logements locatifs ont été mis en chantier au cours des onze premiers mois de l'année. Malgré cet apport d'unités, l'augmentation du nombre de logements disponibles a été faible, car la demande est demeurée forte. Cette vigueur de la demande en 2003 s'explique principalement par un marché du travail dynamique et par l'accroissement de la migration nette. En effet, il s'est créé près de 20 000 nouveaux emplois dans la RMR de Québec en 2002 et on en prévoit 4 000 de plus en 2003. Ces postes, dont la grande majorité sont à temps plein, ont permis à de nombreux jeunes de quitter le nid familial et à plusieurs colocataires d'emménager dans leur propre logement. Cette poussée de l'emploi a également permis d'attirer plusieurs personnes de l'extérieur de Québec, principalement des régions plus à l'est, notamment le Bas-Saint-Laurent, la Gaspésie, la Côte-Nord et le Saguenay-Lac-Saint-Jean. Le bilan migratoire net a ainsi progressé pour une quatrième année consécutive, et 3 506 personnes sont venues s'installer dans la région de Québec, en 2002, selon les dernières données disponibles. Notons finalement que le vieillissement de la population stimule aussi la demande de logements, car une fois qu'ils ont franchi le cap des soixante ans, davantage de propriétaires décident de retourner à la location.

Hausse des mises en chantier de logements locatifs



Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements

Canada	2002	2003
régions métropolitaines		
Abbotsford	2,0	2,5
Calgary	2,9	4,4
Charlottetown	2,2	3,5
Edmonton	1,7	3,4
Halifax	2,7	2,3
Hamilton	1,6	3,0
Gatineau	0,5	1,2
Kingston	0,9	1,9
Kitchener	2,3	3,2
London	2,0	2,1
Montréal	0,7	1,0
Oshawa	2,3	2,9
Ottawa	1,9	2,9
Québec	0,3	0,5
Regina	1,9	2,1
Saguenay	4,9	5,2
Saint John	6,3	5,2
Saskatoon	3,7	4,5
Sherbrooke	1,8	0,7
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
St. John's	2,7	2,0
Sudbury	5,1	3,6
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Trois-Rivières	3,0	1,5
Vancouver	1,4	2,0
Victoria	1,5	1,1
Windsor	3,9	4,3
Winnipeg	1,2	1,3
Total Canada	**1,7**	**2,3**
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	2,2	2,5
Granby	2,5	1,7
Shawinigan	8,5	7,4
St-Jean-sur-Richelieu	0,6	0,5
Sous-total 50 000-99 999	**3,0**	**2,6**
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	5,0	7,0
Amos	13,0	12,0
Baie-Comeau	11,1	6,9
Cowansville	3,5	3,8
Dolbeau-Mistassini	4,7	4,9
Gaspé	6,5	4,5
Joliette	0,9	0,8
La Tuque	16,7	17,4
Lachute	1,0	1,8
Magog	1,4	0,4
Matane	10,8	9,7
Montmagny	1,4	0,3
Rimouski	2,6	0,9
Rivière-du-Loup	1,6	1,0
Roberval	3,7	4,0
Rouyn-Noranda	10,0	7,9
Salaberry-de-Valleyfield	2,2	1,5
Sept-Iles	9,2	5,2
Sorel-Tracy	5,8	4,3
St-Félicien	3,4	5,0
St-Georges	2,3	3,6
St-Hyacinthe	0,7	0,5
St-Lin	n.d.	1,7
Ste-Marie	3,1	1,3
Thetford-Mines	7,9	7,1
Val d'Or	11,7	6,4
Victoriaville	1,8	4,0
Sous-total 10 000-49 999 habitants*	**4,5**	**3,6**
Total province de Québec	**1,2**	**1,3**

* Incluant maintenant Rimouski et St-Hyacinthe

Les nouveaux logements ne sont pas à la portée de toutes les bourses

Parmi les appartements construits depuis le début de 2002, plusieurs se trouvent dans des complexes luxueux (voir encadré : Logements luxueux dans la région de Québec : un marché restreint) et dans des résidences avec services destinées à une clientèle âgée. Il s'agit donc d'unités qui se louent relativement cher. Même dans les nouveaux immeubles locatifs de qualité standard, les loyers demandés sont largement supérieurs aux loyers moyens demandés dans les immeubles existants. En raison de la hausse des coûts de construction au cours des dernières années, il est présentement difficile de rentabiliser un immeuble neuf avec des loyers de moins de 700 $ par mois pour un deux chambres à coucher, alors que le loyer moyen est de 567 $ pour un logement existant de taille comparable. Les nouveaux logements ne sont donc pas à la portée de toutes les bourses. Toutefois, on constate l'arrivée graduelle de logements sociaux depuis le printemps 2003, ce qui permettra de combler une partie de la demande de logements abordables. En effet, environ 400 logements subventionnés ont été mis en chantier jusqu'en novembre 2003, et plusieurs centaines sont prévus pour 2004.

Logements luxueux dans la région de Québec : un marché restreint

Les logements de luxe[1] retiennent particulièrement notre attention, puisqu'il s'agit d'un marché restreint, mais qui constitue une part importante des nouvelles constructions depuis 2002. En effet, ce type de logements ne représente que 4 % du stock total de la région. On trouve 90 % du stock de logements luxueux existants dans la Haute-Ville de Québec, et la presque totalité des autres, à Sainte-Foy. Présentement, la proportion de logements vacants est comparable à celle de l'ensemble du marché locatif traditionnel, donc inférieure à 1 %.

Un logement de luxe type se trouve dans un immeuble en béton de plus de 100 unités qui offre une sécurité accrue et qui est situé à proximité des services. Cette gamme de logements attire principalement les personnes de 50 ans et plus dont les enfants ont quitté la maison. Le reste de la clientèle est composé de jeunes professionnels et de gens à l'aise financièrement qui s'installent temporairement dans la région.

	Gamme de prix	Stock (nombre d'unités)	Proportion de logements de luxe
1 chambre à coucher	Moins de 800 $	19 842	7 %
	800 $ et plus	1 556	
2 chambres à coucher	Moins de 1 000 $	36 442	2 %
	1 000 $ et plus	903	
3 chambres à coucher et plus	Moins de 1 200 $	11 149	3 %
	1 200 $ et plus	315	
Total [2]	Non luxueux	67 433	4 %
	Luxueux	2 774	

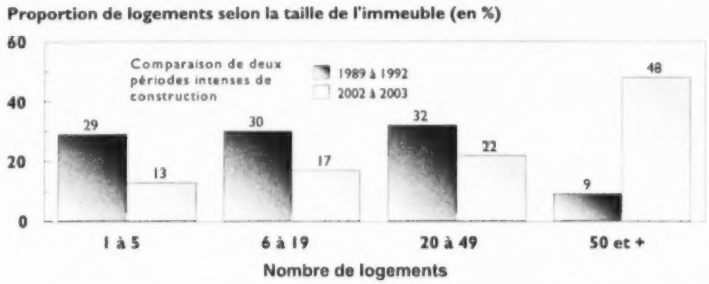
Nuages gris en vue pour le secteur Sainte-Foy

Les nouvelles constructions de logements luxueux se trouvent principalement à Sainte-Foy. Pour 2002 et 2003, nous avons recensé pas moins de 640 nouveaux logements de luxe, soit près de trois fois le stock existant (224). Il s'agit d'une forte progression pour une clientèle relativement restreinte. De plus, la demande de logements locatifs de luxe entre en concurrence avec le marché des copropriétés de luxe (150 000 $ et plus). Si l'on cumule les mises en chantier de copropriétés de luxe en 2002 et 2003, ainsi que les projets présentement annoncés, c'est près de 600 unités qui sont arrivées ou qui arriveront sur le marché de Sainte-Foy. Tant d'activité laisse présager des difficultés d'écoulement pour certains complexes qui auront été érigés au cours de cette période. On prévoit donc une remontée des taux d'inoccupation pour les logements de luxe à Sainte-Foy, lors de notre prochaine enquête en 2004.

1) Nous avons défini un logement de luxe comme étant un logement pour lequel il faut payer un loyer de 800 $ et plus pour une chambre à coucher, de 1 000 $ et plus pour deux chambres à coucher et de 1 200 $ et plus pour trois chambres à coucher et plus.
2) Le nombre total de logements ne correspond pas à l'univers de l'enquête puisque les données sur les loyers ne sont pas toujours disponibles.

Depuis 2002, on constate également une reprise de la construction de logements en copropriété à prix abordable, un type de construction qui avait pratiquement disparu depuis le milieu des années 90. Ces copropriétés, généralement vendues entre 70 000 $ et 100 000 $, se trouvent surtout dans les secteurs Beauport et Charlesbourg et un peu sur la rive sud de Québec. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, ce type d'habitation permet à certains locataires ayant un budget limité d'accéder à la propriété.

Les nouveaux logements se retrouvent davantage dans les grands immeubles



Source : SCHL

Les grands complexes ont la cote

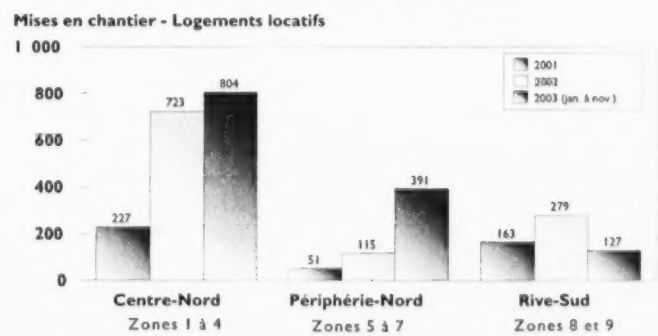
Si l'on compare ce qui s'est construit depuis le début de 2002 avec la période 1989-1992 (dernière période de forte construction de logements locatifs), on constate des différences quant à la taille des immeubles bâtis. Il y a 10 ans, la construction était répartie uniformément entre les trois catégories inférieures à 50 logements (voir graphique). Toutefois, les immeubles de 50 logements et plus ne regroupaient que 9 % du total des logements mis en chantier. Pour la période 2002-2003, le bilan est très différent, car la proportion de logements mis en chantier augmente avec la taille des immeubles. On se retrouve ainsi avec près de la moitié des nouveaux logements dans le groupe des 50 unités et plus. Cette tendance à construire des immeubles plus imposants peut s'expliquer par deux hypothèses. D'abord, la hausse des coûts de construction incite les promoteurs immobiliers à aller chercher des économies d'échelle en bâtissant de plus grands ensembles. Ensuite, comparativement à la période 1989-1992, il se construit maintenant davantage de résidences pour personnes âgées et de logements locatifs luxueux qui offrent une gamme plus étendue de services et qui nécessitent de plus grands complexes pour amortir le coût de ces services.

Le marché demeure serré partout

Encore cette année, le marché locatif est tendu partout dans la RMR de Québec, et ce, pour toutes les tailles de logements. On note toutefois que les appartements plus petits, soit les studios et ceux d'une chambre à coucher, affichent une disponibilité légèrement supérieure aux unités plus spacieuses. Depuis toujours, on observe ce phénomène, car les petits logements s'adressent à une clientèle qui est plus restreinte (personnes seules et couples sans enfant) et plus mobile.

L'analyse par zone de marché nous montre que le taux d'inoccupation le plus élevé se trouve dans la Basse-Ville de Québec et n'atteint que 1 %. À l'opposé, aucun logement n'était disponible dans le secteur Lévis (zone 9), lors de l'enquête d'octobre 2003. D'ailleurs, l'ensemble du territoire de la rive sud de Québec (zones 8 et 9) n'affichait que 0,1 % de logements disponibles, soit le même taux qu'en 2002. Le ralentissement de la construction de logements locatifs

La construction baisse sur la rive sud en 2003



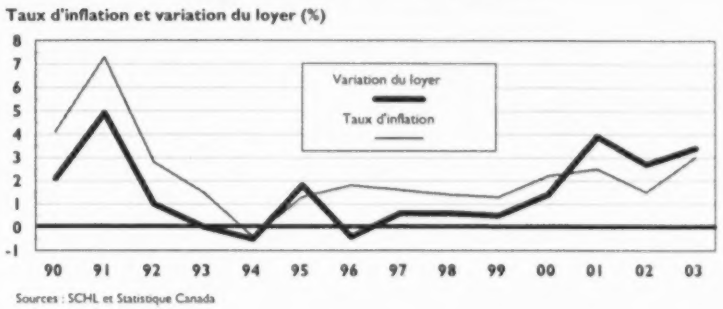
Source : SCHL

sur la rive sud, en 2003 (voir graphique), peut expliquer en partie que le taux d'inoccupation y soit demeuré anémique. Le fait que les loyers moyens soient généralement plus bas sur la rive sud que sur la rive nord peut représenter un potentiel de rentabilité plus faible et un risque plus élevé aux yeux des investisseurs. Notons également qu'aucun des nouveaux logements sociaux prévus n'a encore démarré dans la nouvelle ville de Lévis. Sur la rive nord (zones 1 à 7), le taux d'inoccupation est passé de 0,4 %, en 2002, à 0,6 %, en 2003. Seul le secteur Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin (zone 4) affichait un taux d'inoccupation aussi faible (0,1 %) que sur la rive sud. Toutefois, en raison du volume important des mises en chantier dans ce secteur, depuis 2002, le taux d'inoccupation risque fort de remonter en 2004.

La hausse des loyers moyens dépasse l'inflation

Pour une troisième année consécutive, la hausse des loyers moyens a dépassé le taux d'inflation. Étant donné la rareté des appartements disponibles sur le marché, la progression des loyers a atteint 3,4 %, soit un taux supérieur à l'inflation observée durant la même période (3 %). Au cours des trois dernières années, qui ont été marquées par une pénurie de logements, les loyers ont monté de 3 % en moyenne. Rappelons qu'au cours des années 90, alors qu'il y avait un surplus de logements disponibles, l'augmentation des loyers moyens avait été presque toujours inférieure à l'inflation (voir graphique). Durant cette décennie, le loyer avait progressé en moyenne de 1 % par année, et le taux d'inflation moyen était de 2,3 %. Malgré une majoration des loyers au cours des dernières années, Québec demeure l'une des régions les plus abordables parmi les 28 RMR au pays. En effet, avec un loyer moyen de 567 $ pour un logement de deux chambres à coucher, Québec n'est déclassée que par Saint-Jean (504 $), au Nouveau-Brunswick, ainsi que Sherbrooke (471 $), Saguenay (457 $) et Trois-Rivières (436 $), au Québec. (voir à la page 6 l'encadré : À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois)

La progression des loyers demeure supérieure à l'inflation



Sources : SCHL et Statistique Canada

Prévision pour 2004 : la hausse du taux d'inoccupation se poursuivra

Le taux d'inoccupation devrait continuer de remonter en 2004 pour atteindre 1 %. La croissance de la construction de logements se poursuivra, alors qu'on prévoit la mise en chantier de 1 800 logements à louer dans la région de Québec. Cette prévision tient compte de la construction de logements sociaux sur le territoire des nouvelles villes de Québec et de Lévis. Bien que ces logements subventionnés ne soient pas comptabilisés dans notre enquête, puisqu'elle ne prend en compte que les logements d'initiative privée, ils permettront de libérer un certain nombre de logements d'initiative privée. De plus, l'arrivée sur le marché de nouvelles copropriétés à prix abordable permettra également de réduire la pression sur le marché locatif. Pour sa part, la demande de logements demeurera soutenue, mais elle pourrait être atténuée en 2004 par une croissance plus modeste de l'emploi et de la migration nette.

Malgré la remontée prévue du taux d'inoccupation, le marché restera serré et permettra encore une fois une hausse des loyers moyens supérieure à l'inflation. Cette progression devrait être du même ordre qu'en 2003, soit d'environ 3,5 %.

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle
au
1 866 855-5711
ou par courrier électronique :
cam_qc@schl.ca

À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois[1]

Un critère d'abordabilité qui est fréquemment utilisé est « le seuil du 30 % ». Selon ce critère, un ménage qui affecte 30 % ou plus de son revenu brut à se loger, ne loge pas dans une habitation « abordable ». De 1996 à 2001, la proportion de ménages-locataires québécois qui dépensait plus que le seuil d'abordabilité pour se loger a reculé. C'est ce que nous apprennent les données sur les coûts d'habitation et les revenus des ménages recueillies par Statistique Canada lors de ces deux derniers recensements. Alors qu'en 1996, 36 % des ménages-locataires québécois allouaient 30 % et plus de leur revenu aux coûts d'habitation, ils n'étaient plus que 31 % en 2001. À l'échelle du Canada, la situation s'est aussi améliorée, mais dans une moindre mesure puisque cette proportion est passée de 37 % à 35 % au cours de cette même période. En 2001, parmi les dix provinces canadiennes, c'est au Québec que le pourcentage des ménages-locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement était le moins élevé. Ces résultats ne surprennent pas vraiment puisque c'est au Québec que les loyers moyens sont les plus faibles.

Le tableau ci-dessous met en relation l'évolution de l'abordabilité avec l'augmentation du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher entre 1996 et 2001 dans les six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec. On constate que malgré une augmentation plus soutenue des loyers moyens dans les RMR de Montréal (7,5 %), Gatineau (6,7 %) et Québec (5,3 %), c'est dans ces régions qu'on enregistre une plus grande amélioration sur le plan de l'abordabilité. C'est également dans ces régions que les proportions de ménages-locataires dépassant le seuil d'abordabilité étaient les plus faibles en 2001. À l'inverse, pour les RMR où l'augmentation du loyer moyen a été moins importante, soit à Sherbrooke (4,7 %), Saguenay (3,8 %) et Trois-Rivières (3,5 %), l'amélioration de l'abordabilité y a été moins remarquable. De plus, les pourcentages des ménages-locataires qui dépensaient plus que le seuil d'abordabilité y étaient plus élevés que la moyenne québécoise. On peut donc penser que les revenus des locataires montréalais, gatinois et québécois ont progressé plus rapidement que ceux qui habitent les RMR de Sherbrooke, de Saguenay et de Trois-Rivières et qu'ils sont financièrement plus à l'aise.

Pourcentage des ménages-locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement			**Augmentation du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher de 1996 à 2001**
	1996	**2001**	
Québec	35,8 %	31,0 %	
Canada	36,9 %	34,6 %	
RMR			
Gatineau	35,0 %	29,5 %	6,7 %
Québec	35,8 %	30,8 %	5,3 %
Montréal	37,4 %	31,6 %	7,5 %
Saguenay	33,5 %	32,0 %	3,8 %
Sherbrooke	37,9 %	33,0 %	4,7 %
Trois-Rivières	37,7 %	34,1 %	3,5 %

Sources : Statistique Canada et SCHL

[1] Cet article a été rédigé à partir des informations contenues dans le rapport de recherche « *Série sur le logement selon les données du recensement 2001 : issue 1 amélioration sur le plan de l'abordabilité du logement* », Le point en recherche, série socio-économique 03-017, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Septembre 2003.

Méthodologie

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens* mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

** Il faut noter que les loyers moyens ne peuvent donner une mesure précise des variations de prix des appartements entre deux années, les résultats étant basés sur un échantillonnage d'immeubles qui peut différer d'une année à l'autre. Les loyers moyens publiés dans ce rapport donnent plutôt une indication des montants payés selon la grandeur des logements, leur secteur géographique et les services inclus (chauffage, électricité et eau chaude).*

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

Description des zones de marché de la région métropolitaine de recensement de Québec :

Zone 1: Basse-Ville de Québec, Vanier

Zone 2 : Haute-Ville de Québec

Zone 3 : Ancienne-Lorette, Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf

Zone 4 : Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin

Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac Saint-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Fossambault

Zone 6 : Charlesbourg, Lac-Beauport, Stoneham-Tewkesbury

Zone 7 : Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île d'Orléans

Zone 8 : Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert, Saint-Étienne

Zone 9 : Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévis, Beaumont

1. Taux d'inoccupation des appartements (%) Selon les zones de marché et la taille des logements Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec										
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
Zones de marché	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1-Québec Basse-Ville, Vanier	0,3	1,3	0,5	1,9	0,2	0,6	0,5	0,1	0,3	1,0
2-Québec Haute-Ville	1,6	1,1	0,5	0,8	0,3	0,1	0,1	0,1	0,6	0,5
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	0,5	0,5	1,0	1,0	0,1	0,5	0,0	0,2	0,3	0,6
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	0,7	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	0,4	0,2	0,1	0,2	0,7	2,3	0,2	0,7
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	0,7	1,8	1,8	1,4	0,3	0,4	0,1	0,1	0,7	0,7
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	1,5	2,2	0,9	0,6	0,3	0,4	0,5	1,9	0,6	0,7
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	0,2	0,3	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2
9-Lévis, Pintendre, etc.	0,0	***	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
RMR de Québec	0,8	1,0	0,6	0,8	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,5

2. Loyers mensuels moyens des appartements ($) Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec								
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
Zones de marché	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1-Québec Basse-Ville, Vanier	346	353	411	424	485	491	570	576
2-Québec Haute-Ville	442	474	646	680	759	769	801	843
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	334	357	439	449	542	558	602	609
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	401	409	509	522	615	634	689	706
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	407	445	517	526	563	605
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	368	397	469	477	574	586	635	658
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	339	362	395	405	465	495	526	541
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	416	424	518	540	712	727
9-Lévis, Pintendre, etc.	333	***	398	422	499	536	582	608
RMR de Québec	388	405	489	506	550	567	653	671

3. Nombre d'appartements inoccupés et univers (unités) Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec										
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
Zones de marché	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers
1-Québec Basse-Ville, Vanier	19	1 507	92	4 913	52	8 243	2	1 959	165	16 622
2-Québec Haute-Ville	18	1 680	28	3 623	3	2 373	1	1 886	50	9 561
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	2	437	15	1 565	24	4 533	2	936	44	7 471
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	9	1 612	1	5 865	2	6 933	0	2 460	12	16 870
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	1	588	3	1 298	10	442	17	2 407
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	6	338	34	2 505	20	4 952	1	1 080	61	8 875
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	6	277	9	1 511	11	2 938	13	690	40	5 416
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	2	679	4	3 146	0	526	8	4 415
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	0	921	1	2 476	0	664	2	4 409
RMR de Québec	66	6 341	182	22 170	121	36 891	29	10 643	399	76 045

4. Loyers moyens des appartements ($) avec et sans services
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
Zones de marché	Avec services*	Sans services	Avec services*	Sans services	Avec services*	Sans services	Avec services*	Sans services
1-Québec Basse-Ville, Vanier	334	***	442	417	526	474	630	510
2-Québec Haute-Ville	501	***	786	***	1 023	***	***	***
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lor.	***	***	461	446	562	571	623	607
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	416	***	525	***	652	619	742	***
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	516	***	459	***	568	505	***	604
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	419	***	487	527	617	585	697	***
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	363	***	417	***	512	471	***	***
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	341	***	451	***	531	542	***	748
9-Lévis, Pintendre, etc.	350	***	432	***	534	545	***	***
Total - RMR de Québec	415	378	542	446	623	541	730	627

* Services inclus : chauffage, électricité et eau chaude

5. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et la taille des immeubles
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

	3 à 5 unités		6 à 19 unités		20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et +	
Zones de marché	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1-Québec Basse-Ville, Vanier	***	***	0,5	0,4	0,3	0,5	0,2	1,2	1,4	0,8
2-Québec Haute-Ville	***	***	1,4	0,3	0,3	0,0	0,0	0,8	0,3	1,2
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	***	***	0,2	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	***	***
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	***	***	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2	0,2	0,1
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	0,3	0,5	0,3	1,1	***	***	***	***
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	***	***	0,7	0,5	0,8	0,5	1,4	1,9	0,0	1,1
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	0,4	***	0,5	0,0	0,7	0,9	0,0	0,4	***	2,6
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	0,0	0,0	0,4	1,3	***	***	***	***
9-Lévis, Pintendre, etc.	0,7	***	0,0	0,0	0,1	0,3	***	***	0,0	0,0
RMR de Québec	0,2	1,0	0,4	0,2	0,3	0,3	0,3	0,7	0,5	1,0

6. Taux d'inoccupation (%) et loyers moyens ($) des appartements
Selon l'année de construction des immeubles et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total
Années de construction des immeubles	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.
En 1990 ou après	1,8	483	1,1	546	0,4	635	0,1	715	0,7
1980 à 1989	2,2	340	0,2	506	0,1	570	0,3	674	0,3
1970 à 1979	0,6	433	0,6	534	0,2	587	0,1	683	0,4
Avant 1970	0,7	376	1,2	462	0,6	510	0,4	650	0,7

*** Non disponible ou échantillon trop faible pour être divulgué

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.